



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

SISÄISTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULUSSA

Johanna Ahola

Opinnäytetyö
Toukokuu 2016
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikka



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikka

Johanna Ahola:

Sisäisten vuokrien määrittäminen Tampereen ammattikorkeakoulussa.

Opinnäytetyö 40 sivua, joista liitteitä 2 sivua
Toukokuu 2016

Tilojen ylläpidosta ja pääomasta aiheutuu TAMK:lle kustannuksia päivittäin. Olisi tärkeää, että osa näistä kustannuksista jaettaisiin käyttäjien kesken. Näin tilojen käyttöä tehostetaan. Tässä työssä käytiin läpi sisäisiin vuokriin vaikuttavia tekijöitä ja sitä miten niitä määritetään.

Tampereen ammattikorkeakoulu on aloittamassa Tampereen yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston kanssa yhteistyötä, jossa halutaan rakentaa korkeakoulurajoja ylittäviä tutkinto-ohjelmia. Yhdessä aiotaan rakentaa monialaista ja globaalisti vetovoimaista uutta yliopistoa.

Tampereen ammattikorkeakoululla ei ole käytössä sisäisten vuokrien järjestelmää Tampereen yliopistolla ja Tampereen teknillisellä yliopistolla on sisäiset vuokrat käytössä. Ennen tätä suunniteltua yhdistymistä on korkeakoulujen kuitenkin yhtenäistettävä toimintojaan. Sisäiset vuokrat on yksi näistä.

Tutkimuksen lopputuloksena saatiin Tampereen ammattikorkeakoululle sisäisten vuokrien ylläpitovuokralle painotuskertoimet sekä ohjeistus sisäisten vuokrien määrittämistä varten. Ohjeistuksessa pääomavuokra lasketaan kiinteänä neliövuokrana kaikille tiloille samoin ja ylläpitovuokra painotuskertoimien avulla. Painotuskertoimet määritettiin neljälle eri tilaluokalle, jotka ovat:

1. luentosali
2. tietotekniikkaluokka
3. ryhmäopetustila
4. laboratorio

Asiasanat: sisäiset vuokrat, ylläpitovuokra, pääomavuokra

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Construction Engineering
Facility Engineering

Johanna Ahola
Internal Rents at Tampere University of Applied Sciences

Bachelor's thesis 40 pages, appendices 2 pages
May 2016

Maintenance and capital of facilities cause expenses to the Tampere University of Applied Sciences (TAMK) on a daily basis. It would be important that some of these costs would be shared between users. That way the use of facilities becomes more efficient. The main goal of this study was to explore factors which affect internal rents and the way they are determined.

TAMK, University of Tampere and Tampere University of Technology want to build cooperation which breaks the boundaries and combines the institutions into an attractive new university.

University of Tampere and Tampere University of Technology use internal rent, but TAMK does not. Before the aforementioned cooperation the universities must harmonize their operations. Internal rent is one of these.

The study outcome was a manual or preparing an internal rents system at TAMK. Absolute net rent shall be distributed equally to each of the teaching facilities, together with a maintenance rent based on the various maintenance costs of each teaching facility. The maintenance price will be calculated per square meter and multiplied by price weighting factor. This results in a set of price categories for all types of teaching facilities. Price categories are:

1. lecture hall
2. computer class
3. teamwork class
4. laboratory

Key words: internal rent, absolute net rent, maintenance rent,

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	8
1.1	Työn tavoitteet	10
1.2	Tutkimusmenetelmät	10
1.3	Työn rajaus	10
1.4	Raportin sisältö	11
2	Sisäiset vuokrat korkeakouluilla	12
2.1	Tampereen yliopisto	12
2.2	Tampereen teknillinen yliopisto	13
3	VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISPERUSTEITA.....	15
3.1	Brutto- eli kokonaisvuokra	15
3.2	Netto- eli pääomavuokra.....	15
3.3	Jaettu vuokra	16
3.4	Pääomakustannukset	16
3.4.1	Poisto.....	17
3.4.2	Korko	18
3.4.3	Maavuokra.....	19
3.5	Ylläpitokustannukset	19
3.5.1	Ylläpitopalvelut.....	20
3.5.2	Käyttöpalvelut.....	20
3.5.3	Käyttäjäpalvelut	21
4	SISÄISTEN VUOKRIEN YLEISET PERIAATTEET	22
4.1	Sisäisten vuokrien määrittäminen	24
4.1.1	Markkinalähtöinen sisäinen vuokra	25
4.1.2	Kustannusperusteinen sisäinen vuokra	26
4.2	Sisäisen vuokran tekijät	26
4.2.1	Tekninen arvo.....	26
4.2.2	Jälleenhankinta-arvo	27
4.3	Tilayksikön tehtävät.....	28
5	SISÄINEN VUOKRA TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULUSSA..	29
5.1	Pääomavuokra.....	29
5.2	Ylläpitovuokra	29
5.3	Tilojen painotuskertoimet	31
5.3.1	Luentosali.....	33
5.3.2	Tietotekniikkaluokka.....	33
5.3.3	Ryhmäopetustila.....	35
5.3.4	Laboratorio.....	36

5.4 Vuokrien perintä	37
6 POHDINTA.....	39
LÄHTEET	40
LIITTEET	41
Liite 1. TAMK pääkampus.....	41
Liite 2. TAMK:n opetustilat pinta-aloineen.	42

ERITYISSANASTO

TAMK	Tampereen ammattikorkeakoulu
op	opintopiste
Kiinteistönhoito	Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla kiinteistön olosuhteet pidetään halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.
Kiinteistönhuolto	Kiinteistönhoitoa, jonka tarkoitus on torjua vikojen ilmaantuminen ja pitää rakennus käyttö- ja toimintakunnossa.
Kiinteistön ylläpito	Säännöllistä toimintaa, jolla pidetään kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat mm. kiinteistönhoito ja kunnossapito.
Kunnossapito	Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa rakennuksen ominaisuudet säilytetään uusimalla ja korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.
Painotuskerroin	Kerroinjärjestelmä, jolla rakennuksesta vuosittain syntyneet ylläpito- ja pääomakustannukset jyvitetään eri tilaluokille samassa suhteessa niiden muodostumisen kanssa.
Poisto	Kirjanpitolain mukaisen poiston tekemisellä on ensisijaisesti käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenon jaksottamistehtävä.

Pääomakustannukset	Kiinteistöön sidotun pääoman kustannukset, jotka koostuvat koroista ja laskennallisista poistoista. Korkotekijä koostuu sidotulle pääomalle asetetusta tuottovaatimuksesta. Pääomakustannuksiin kuuluvat kiinteistön hankintaan ja omistamiseen liittyvät kustannukset sekä rasitteisiin tai lakisääteisiin velvoitteisiin liittyvät kustannukset.
Sisäinen vuokra	Sisäisellä vuokralla tarkoitetaan organisaation sisällä tapahtuvaa vuokran-maksua tiloista ja niiden ylläpidosta. Sisäinen vuokra maksetaan organisaatio yksiköltä organisaatiolle
Ylläpitokustannukset	<p>Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksia ovat kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuolto-kustannukset.</p> <p>(Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2012), (Kiinteistötalouden instituutti 2007), (Ympäristö.fi)</p>

1 JOHDANTO

Tampereen ammattikorkeakoulu TAMK on yksi Suomen suurimmista ammattikorkeakouluista. Ammattikorkeakoulun päätehtäväksi on tarjota opetusta ammatillisiin asiantuntijatehtäviin. Lisäksi ammattikorkeakoulun pitää harjoittaa tutkimus- ja kehitystyötä sekä taiteellista toimintaa.

TAMK:ssa on opiskelijoita 10 000 seitsemällä eri alalla. Henkilöstöä työskentelee 720 ja vuosibudjetti on 66 miljoonaa euroa. TAMKin pääkampus sijaitsee Tampereella Kaupissa. Muut kampukset ovat Mediapolis, Musiikkiakatemia ja Proakatemia. TAMK:lla on toimipisteitä myös Ikaalisissa, Mänttä-Vilppulassa ja Virroilla. (www.tamk.fi)

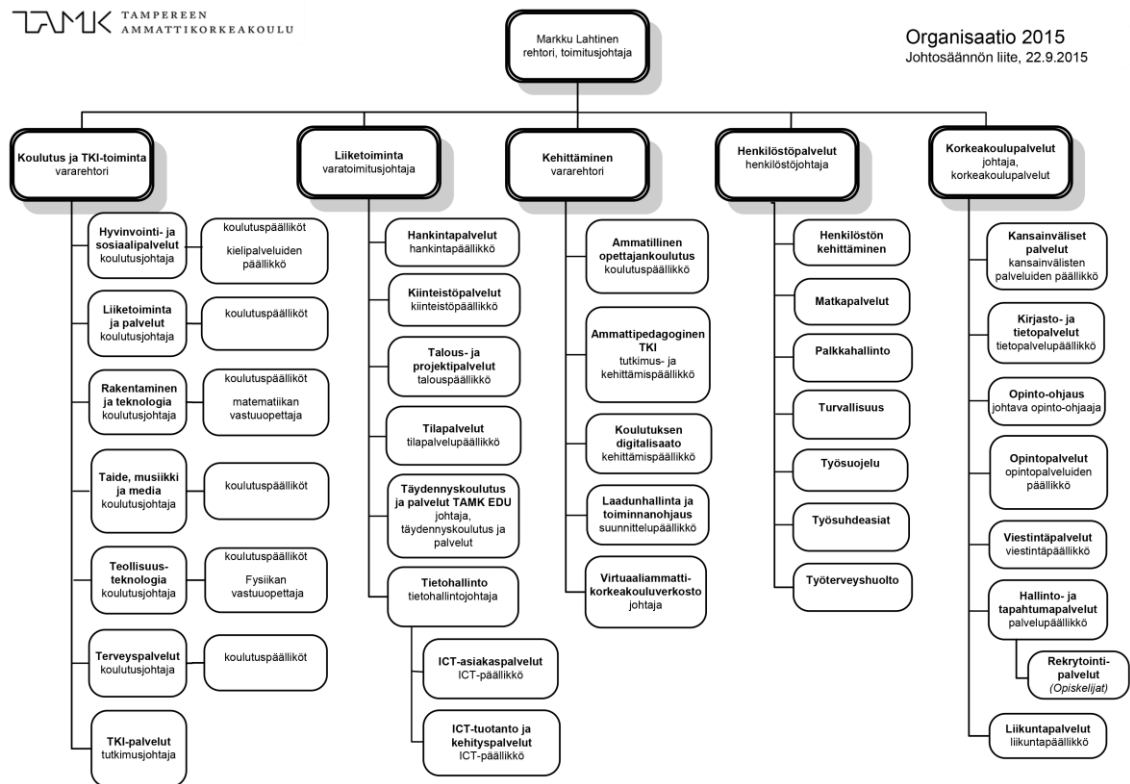


KUVA 1. Tampereen ammattikorkeakoulu (www.tamk.fi)

TAMK:n omistaa suurimmaksi osin Tampereen kaupunki ja sen lisäksi pienempiä osia Sastamalan koulutuskuntayhtymä, Ikaalisten kaupunki, Ylöjärven kaupunki, Tampereen Musiikkiopiston Säätiö ja Tampereen Talouskouluyhdistys ry. TAMK:n organisaatio koostuu viidestä eri tehtäväalueesta (www.tamk.fi):

- koulutus ja TKI-toiminta
- liiketoiminta
- kehittäminen
- henkilöstöpalvelut
- korkeakoulupalvelut

Kaaviossa 1. on esitetty TAMK:n organisaatiokaavio.



KAAVIO 1. Tampereen ammattikorkeakoulun organisaatiokaavio (www.tamk.fi)

TAMK:lla ei ole käytössä sisäisiä vuokria. Kokonaisuudessaan sisäisten vuokrien periminen on uutta julkisella puolella. Vasta 1990-luvulla kiinteistövarallisuutta ajateltiin pääomana ja samalla otettiin käyttöön sisäiset vuokrat. (Isoniemi 2002, 7)

Sisäisten vuokrien käyttöönoton yksi tekijä on Tampere3 hanke, jossa TAMK:n, Tampereen yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston olisi tarkoitus yhdistyä. Tampereella halutaan rakentaa korkeakoulurajoja ylittäviä tutkinto-ohjelmia kaikille korkeakoulujen koulutusaloille ja vahvistaa tieteellistä tutkimusta. (www.tamk.fi)

Tampere3:n ajatuksena on tarjota koulutusta tohtori- ja maisteriopiskelijoille sekä alemmaa korkeakoulututkintoa opiskeleville. Tarkoituksena on, että kandidaattitutkinnot täyttävät kaikki muodolliset kelpoisuusvaatimukset, jotka tällä hetkellä saavutetaan AMK-tutkinnoissa. Kandidaattitutkinnon suorittanut opiskelija voisi tulevaisuudessa hakeutua suoraan maisteriopintoihin. (www.tamk.fi)

Tampere3-hankkeen valmistelu etenee vauhdilla. Tampere3-yhteistyön tilannetta esiteltiin tammikuun 2016 lopulla kaikkien kolmen korkeakoulun hallituksille. Päätöksiä yhteistyöstä tehdään toukokuussa 2016 valmistuvan selvityksen perusteella. Tavoitteena on antaa hallituksen esitys eduskunnalle viimeistään helmikuussa 2017. (www.tamk.fi)

1.1 Työn tavoitteet

Tämän työn tavoitteena on kehittää TAMK:lle ohjeistus, jonka pohjalta koulun opetustiloista voidaan periä käyttäjiltä sisäistä vuokraa. Vuokraan vaikuttaa tilan luokitus sekä ajankohta jolloin tilaa käytetään. Tulevalla vuokrausjärjestelmällä tehostetaan tilojen käyttöä ja saadaan se tasapuolisemmaksi kaikille käyttäjille.

1.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen teoriaosan aineistona käytettiin alan julkaisuja sekä internetlähteitä. Muut tutkimuksen tiedot saatiin haastattelemalla eri oppilaitosten henkilökuntaa. Tutkimuksessa olevien tilojen suhteellisia vuokranlaskennan kertoimia laskettiin Haahtelan Kustannustieto ohjelmalla TAKU.

Kustannustieto Taku-ohjelma on tarkoitettu rakennushankkeiden tavoitehinnan laskentaan ja taloudenohjaukseen sekä rakennuskustannusten arviointiin. Taku sisältää tavoitehintamenettelyn, jolla voidaan laskea uudis- tai korjaushankkeen tavoitekustannuksia tarveselvityksen ja hankesuunnittelun vaiheissa, arvioida hankkeen tai olemassa olevan rakennuksen laskennallisia ylläpitokustannuksia tai arvioida olemassa olevan tai vahingoittuneen rakennuksen uudis- ja nykyhintaa. (www.haahtela.fi)

1.3 Työn rajaus

Tässä työssä keskitytään kehittämään TAMK:lle pohja sisäisten vuokrien määrittelyyn. Työssä käydään myös läpi huomioon otettavat seikat teoreettisella tasolla. Haahtelan kustannustieto TAKU ohjelmalla suhteutettiin tilojen vuokranlaskennan kertoimet.

1.4 Raportin sisältö

Raportissa on käyty läpi sisäisten vuokrien määräytymisperusteet, sisäisten vuokrien yleiset periaatteet sekä laadittu ohjeistusta Tampereen ammattikorkeakoululle sisäisten vuokrien määrittämiseen. Tuloksena saatiin pistekertoimet TAMK:n pääkampuksen opetustiloille, jotka jaettiin neljään eri tilaluokkaan. Tilaluokat ovat luentosali, tietotekniikka-luokka, ryhmäopetustila sekä laboratorio.

2 Sisäiset vuokrat korkeakouluilla

Tutkimustyön aikana haastateltiin eri yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen kiinteistöistä vastaavia henkilöitä, jotta saatiin näkemys, kuinka paljon sisäisiä vuokria on käytössä oppilaitoksissa. Haastatteluja tehtiin kahdeksaan eri oppilaitokseen. Alla olevassa taulukossa 1. on esitelty haastatellut oppilaitokset ja niissä käytössä olevat sisäisen vuokran järjestelmät.

TAULUKKO 1. Oppilaitosten sisäisten vuokrien järjestelmät

Oppilaitos	Sisäisten vuokrien järjestelmä
Tampereen yliopisto	Rapal Optimaze
Tampereen teknillinen yliopisto	Pythagoras Space Manager
Aalto-yliopisto	Ramboll kiinteistötietojärjestelmä
Saimaan ammattikorkeakoulu	ei käytössä
Hämeen ammattikorkeakoulu	ei käytössä
Jyväskylän ammattikorkeakoulu	Excel
Metropolia ammattikorkeakoulu	ei käytössä
Lapin ammattikorkeakoulu	Excel

Sisäiset vuokrat ovat käytössä haastatelluilla yliopistoilla, mutta ammattikorkeakouluilla sisäiset vuokrat eivät ole vielä laajalti käytössä. Luvuissa 2.1. ja 2.2. on esitetty tarkemmin Tampereen yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston toimitilajärjestelmät.

2.1 Tampereen yliopisto

Tampereen yliopistolla on käytössä Rapal Oy:n Optimaze ohjelma. Optimaze on toimitilajohtamisen järjestelmä. Optimaze ohjelmalla hallitaan tilankäyttö- ja vuokrasopimuksia, tilakustannuksia ja käyttäjätietoja. Lisäksi järjestelmä voidaan liittää taloushallinnon, henkilöstöhallinnon ja ulkoisen laskutuksen tietojärjestelmiin. Seuraavalla sivulla kuvassa 2. on esitetty otos Optimaze ohjelmasta. (www.rapal.fi/optimaze)



KUVA 2. Optimaze toimitilajohtamisen järjestelmä (www.rapal.fi/optimaz)

2.2 Tampereen teknillinen yliopisto

Tampereen teknillisellä yliopistolla on käytössä Pythagoras Space Manager järjestelmä. Järjestelmään kuuluu huoneiden luokittelu, käyttäjämäärä, varustelu sekä pinta-ala, joiden perusteella saadaan eri raportteja. Space Manager on ollut käytössä vajaan vuoden. Järjestelmän etuja ei voida vielä määrittää.

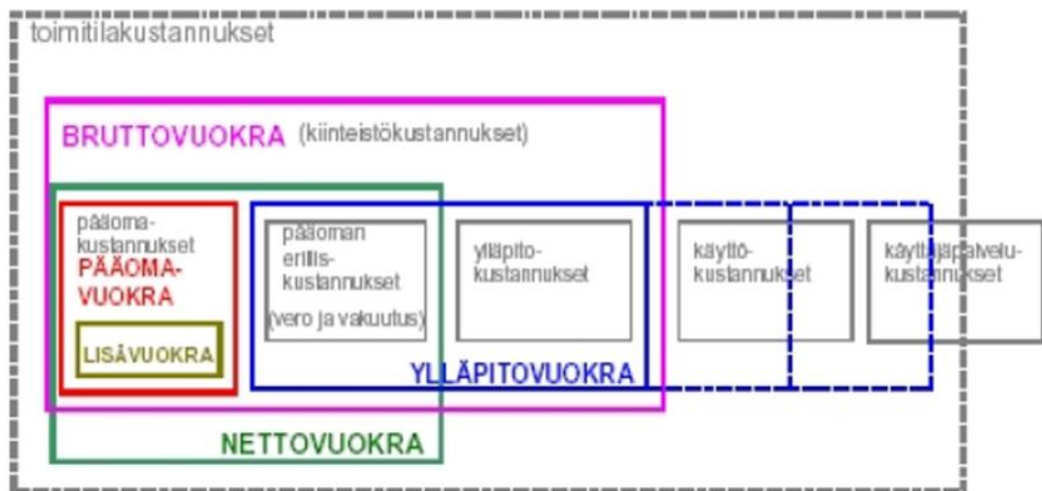
Sisäisen vuokran piiriin eivät kuulu yliopiston opetustilat. Tällä pyritään siihen, että kullekin käyttäjälle saadaan sopivimmat tilat huolimatta tilan hinnasta. Sisäistä vuokraa sen sijaan peritään esimerkiksi tutkimuskäytössä olevista tiloista sekä toimistoista. Seuraavalla sivulla kuvassa 3. on esitetty otos Space manager ohjelmasta.



KUVA 3. Space manager (www.pythagoras.se)

3 VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISPERUSTEITA

Vuokran määräytymisperusteita on erilaisia. Vuokra voidaan määrittää kolmella eri tavalla brutto- eli kokonaisvuokrana, netto- eli pääomavuokrana tai jaettuna vuokrana. Määräytymisperusteet ovat esitetty kaaviossa 2 ja selostettu luvuissa 3.1, 3.2 ja 3.3.



KAAVIO 2. Toimitilan vuokran muodostus (Kiinteistötalouden instituutti 2007, 21)

3.1 Brutto- eli kokonaisvuokra

Bruttovuokra on tilasta maksettava kokonaisvuokra, joka sisältää kustannukset sijoitetulle pääomalle sekä ylläpidon kustannuksille. Bruttovuokra voi myös sisältää käyttö- ja käyttäjäpalvelumaksuja. Jos vuokra maksetaan bruttovuokrana, niin tilan ylläpidon vastuu jää pääosin vuokranantajalle. Tällöin riski kustannusten noususta jää kokonaisuudessaan vuokranantajalle. Jos ylläpidon kustannukset nousevat, niin vuokranantajan tuotto pienenee. Riskiä voidaan pienentää sitomalla vuokrankorotus esimerkiksi ylläpitokustannusindeksiin. (Kuhanen, Asikainen, Kanerva 2015, 12-13)

3.2 Netto- eli pääomavuokra

Nettovuokraan kuuluvat pääomakustannukset ja yleensä myös pääoman erilliskustannukset kuten verot ja vakuutukset. Ylläpito ja ylläpidon kustannukset jäävät vuokralaisen

maksettaviksi. Nettovuokraa sovittaessa on sovittava ylläpitovastuun jäämisestä vuokralaiselle. Tällöin ylläpitokustannusten muutokset kohdentuvat vuokralaiselle. Vuokranantajan riskiksi jää se, että huolehtiiko vuokralainen tälle kuuluvan ylläpidon. Riskiä voidaan vähentää kunnossapito-ohjelmalla, jonka mukaisesti vuokralainen sitoutuu hoitamaan kunnossapidon ja jossa sovitaan vuokranantajan valvontamahdollisuus. (Kuhanen, Asikainen, Kanerva 2015, 13)

3.3 Jaettu vuokra

Jaetussa vuokrassa perittävästä pääoma- ja ylläpitovuokrasta sovitaan erikseen. Vuokranantaja vastaa kohteen ylläpidosta, mutta kulut siirretään vuokralaisen maksettaviksi. Erillinen ylläpitovuokra kiinnittää vuokralaisen huomion toimintansa aiheuttamiin kustannuksiin. Kustannustietoisuuden merkitys lisääntyy, kun kiinteistöjen energiatehokas käyttö on yleistynyt. (Kuhanen, Asikainen, Kanerva 2015, 12-13)

Ylläpitovuokran sisältyvistä ylläpitokustannuksista ei ole yleisesti määritelmää, joten nämä kustannukset määritellään erikseen vuokrasopimuksessa. Näitä kuluja ovat henkilöstökulut, hallintokulut, käyttö- ja huoltokulut sekä ulkoalueiden hoidosta ja siivouksesta aiheutuvat kulut. Ylläpitovuokra perustuu kiinteistön kuluista laadittuun talousarvioon. (Kuhanen, Asikainen, Kanerva 2015, 12-13)

3.4 Pääomakustannukset

Pääomakustannukset ovat kiinteistöissä sidottuna oleva pääoma, joka koostuu koroista ja poistoista. Korkotekijä on sidotun pääomalle asetettu tuottovaatimus. Pääomakustannuksia ovat kiinteistön hankinnasta johtuvat kustannukset sekä lainmukaisiin velvollisuuksiin ja rasitteisiin liittyvät kustannukset. (www.stat.fi)

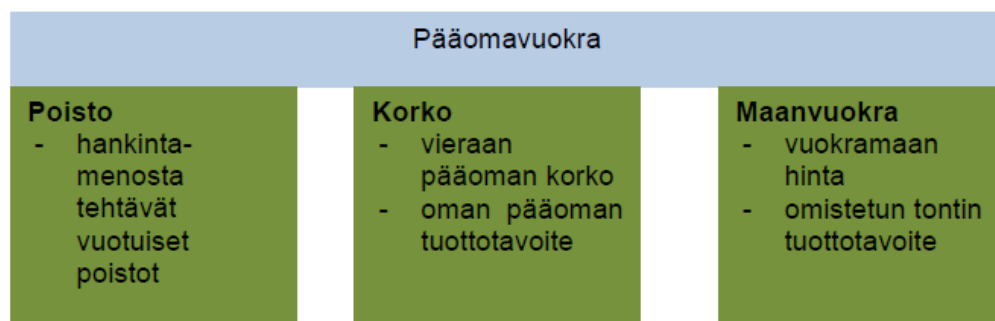
Pääomavuokralla katetaan käytetyn pääoman kustannukset, joita riittävällä vuokraosuudella katetaan. Kustannukset määritellään siitä, kuinka paljon omaisuutta on rakennuksissa ja kuinka paljon on korjausvelkaa ja korjausvastuuta. (Isoniemi 2009, 29)

Korkokustannusta lasketaan pääomavuokran ja korkotuottovaatimuksen kautta. Rakennusten kulumisen sekä korjausvelka vaikuttavat korjausvastikkeen suuruuteen eli miten paljon rakennuksiin investoidaan, jotta ajan myötä kulumisen sekä korjausvelka saadaan katettua. (Isoniemi 2009, 29)

Sisäiseen vuokraan kuuluvat pääomakustannukset muodostuvat kolmesta tekijästä:

1. Poisto/korjausvastike
2. Korko
3. Maavuokra

Kaaviossa 3. on esitetty pääomavuokran osat sekä se, mitä ne pitävät sisällään.



KAAVIO 3. Pääomavuokra (Isoniemi 2009, 29).

3.4.1 Poisto

Poisto kuvaa omaisuuden kulumisesta aiheutuvia kustannuksia. Poisto on kirjanpidossa käytettävä termi, joka jaksottaa hankintamenot hyödykkeen pidon ajalle. Rakennusten taloudellinen pitoaika vaihtelee rakennustyyppistä riippuen 10–50 vuoteen. Korjausvastike on taas kiinteistönpidossa käytettävä termi. (Isoniemi 2014, 11)

Rakennuksia täytyy ajoittain peruskorjata, jotta niitä voidaan jatkossakin käyttää. Korjausvastikkeella on tarkoitus korjata tai uusia rakennuksia ja täten säilyttää sen käyttökelpoisuus pitkällä tähtäimellä. Korjausvastike on omaisuudesta aiheutunutta elinkaarivastuuta omistajalle ja sisäisen vuokran osana sen tehtävä on rahoittaa rakennusten tulevia peruskorjauksia.

Korjausinvestoinneissa tulee erottaa peruskorjaukset sekä toiminnalliset muutokset. Peruskorjauksessa rakennusosien alkuperäinen taso muuttuu ja toiminnallisessa muutoksessa alkuperäinen taso nousee tai rakennukseen tehdään uusia rakennusosia. Sisäisten vuokrien korjausvastikkeella voidaan peruskorjata rakennusta ja korjausvastikkeet tulee kohdentaa rakennuksiin takaisin, jolloin säilytetään rakennusten käyttökelpoisuus pitkällä ajanjaksolla. (Isoniemi 2014, 12)

3.4.2 Korko

Korkokustannuksilla määritetään rakennuksiin sitoutuneen pääoman korko. Organisaatiossa johto päättää siitä, kuinka paljon rakennuskannan tulee tuottaa organisaatiolle rahaa. (Isoniemi 2002, 31)

Teknisen arvon avulla määritetään pääomavuokran taso. Tällä arvolla kuvataan parhaiten rakennusten todellinen arvo sekä siihen sitoutunut raha. (Isoniemi 2009, 34)

Kiinteistöinvestoinnin tuottovaatimus kuvaa sitä alinta sijoituspääoman tuottoa, jolla sijoitus halutaan tehdä. Tuottovaatimus voi olla joko nettotuottovaatimusta tai kokonaistuottovaatimusta. Nettotuottovaatimus tarkoittaa ensimmäisen vuoden nettotuottoa ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta. Kokonaistuottovaatimus tarkoittaa kokonaisuudessaan sen sijoitusajan sisäistä korkokantaa, jolla diskontattuna sijoituksen hankintameno saadaan yhtä suureksi kuin sijoituksen nettotulojen nykyarvo. (Isoniemi 2002, 31)

Tuottovaatimukset sekä käyttäjiltä perittävät korkokustannukset eivät voi muodostaa uhkaa itse palvelun tuotannolle. Jos korkokustannuksia ja tuottovaatimusta nostetaan liikaa, saattaa organisaation tavoitteet olla ristiriidassa keskenään. Määritettyjen tuottovaatimusten ja maksettavien korkokustannusten periminen ei saa tapahtua palvelutuotannon kustannuksella, vaikka rahat ohjattaisiin takaisin palvelutuotantoon. (Isoniemi 2002, 31)

Lainarahalle tulee aina korkokustannus, jota voidaan käyttää käyttäjän maksaman korkokustannuksen sekä organisaation korkotuottovaatimuksen pohjana. Kyseistä korkoa on mahdollista käyttää organisaation investointien rahoituksen vaihtoehtoiskustannuksena. (Isoniemi 2009, 34)

Sisäisen vuokran korkokustannus ohjaa toimitilojen käyttöä ja on tärkeää tuntea sen vaikutus organisaation tuloihin ja menoihin. Jos korkotuottovaatimusta pienennetään, organisaation kiinteistöomaisuudesta saatavat tulot laskevat ja tämän myötä talousarviossa yksiköille annettavat määrärahat pienenevät. Sisäisten vuokrien ohjaava vaikutus tilojen käytölle pienenee ja yksiköiden toimitilakustannukset sekä palveluiden tuotannon tuotantokustannukset alenevat, kun korkokustannuksia lasketaan. (Isoniemi 2009, 37)

Kiinteistöomaisuudesta saatavat tulot nousevat korkotuottovaatimusta nostettaessa. Myös organisaation toimintaan talousarviossa jaettava raha kasvaa sisäisten vuokrien myötä. Toisaalta tuotantokustannukset nousevat toimitilakustannusten noustessa. Sisäisten vuokrien ohjaavaa vaikutusta tilojen käyttöön sekä tilakustannusten tasoa voidaan säädellä korkotuottovaatimuksella. Tärkeää on tunnistaa organisaation talousarvioon heijastuvat korkotuottovaatimusten avulla tulevat tulot ja menot. (Isoniemi 2009, 37)

3.4.3 Maavuokra

Maanvuokralla korvataan maahan sitoutunut pääoma. Rakennuksen sijainti vaikuttaa maavuokran johdosta sisäisiin vuokriin. Keskustoissa maanarvo on korkeampaa kuin reuna-alueilla. Jos esimerkiksi rakennus sijaitsee kaupungin keskustaan alueella, sen maanvuokra on tavallisesti korkeampi kuin reuna-alueella. Toisaalta, jos rakennus on keskustan alueella, organisaatio voi menettää muualta saatavan tulon maan käytöstä. Rakennuksen sijaintiin vaikuttavat tekijät voidaan maavuokrassa laittaa käyttäjän toimintamenoksi. (Isoniemi 2014, 13)

3.5 Ylläpitokustannukset

Ylläpitovuokrassa kohdistetaan juoksevat kulut omistajan ja käyttäjän välillä. Kulut ovat todennettavissa toteutuneiden ylläpitokustannusten kautta. Ylläpitovuokralla tilan käyttäjä saa toimitiloihin liittyvät palvelut tehokkaasti ja taloudellisesti. Näin rakennuksen käyttö on mahdollisimman helppoa palvelutoiminnassa. Vuokranantajalle ylläpitovuokra tarkoittaa tuloa, jolla voidaan tuottaa tilojen käyttäjille tarvittavat palvelut. Ylläpitovuokra muodostuu ylläpitopalveluista, käyttöpalveluista sekä käyttäjäpalveluista ja se voidaan jakaa seuraavasti seuraavan kaavion 4. mukaan. (Isoniemi 2009, 45)

Ylläpitovuokra		
Ylläpito- palvelut <ul style="list-style-type: none"> – hallinto – kunnossapito – vakuutus – kiinteistönhuolto – jätehuolto – ulkoalueiden hoito – teknisten järjestelmien huolto 	Käyttö- palvelut <ul style="list-style-type: none"> – sähkö – lämmitys – vesi ja jätevesi 	Käyttäjä- palvelut <ul style="list-style-type: none"> – muut palvelut (esim. siivous, vahtimestaripalvelut)

KAAVIO 4. Ylläpitovuokran sisältö (Isoniemi 2009, 45)

3.5.1 Ylläpitopalvelut

Ylläpitopalveluista aiheutuvat kiinteistön ylläpidon kustannukset. Ylläpitokustannuksia ovat muun muassa kiinteistönhoidosta aiheutuvat kustannukset esimerkiksi kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 22)

3.5.2 Käyttöpalvelut

Käyttäjäpalveluita ovat muun muassa sähkö, vesi ja lämmitys. Näistä kustannukset määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella. Käyttöpalveluista aiheutuneet kustannukset voidaan periä vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaan esimerkiksi käyttö- tai erilliskorvauksina tai vuokralainen voi vastata näistä itse. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 23)

3.5.3 Käyttäjäpalvelut

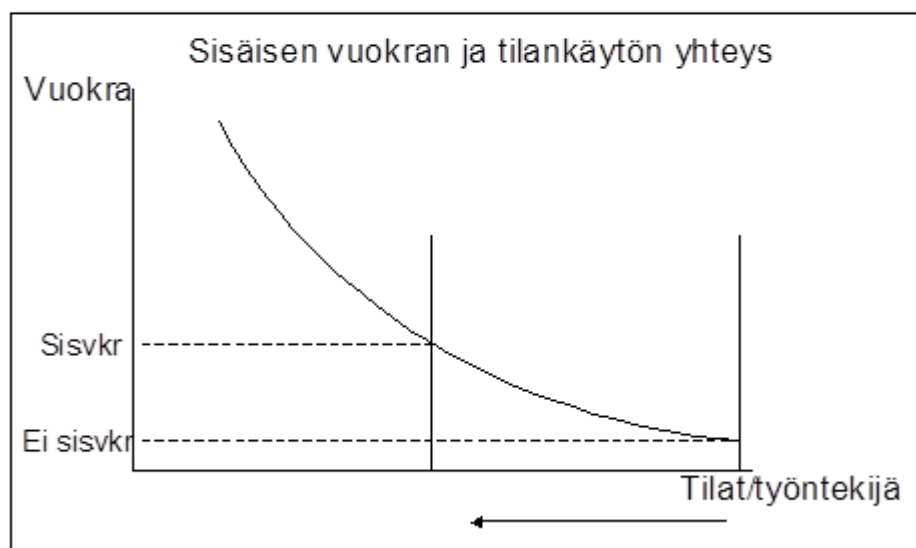
Käyttäjäpalvelut koostuvat niistä palveluista, joita ei lueta ylläpito- tai käyttöpalveluihin. Käyttäjäpalveluita ovat muun muassa siivouksen kustannukset, turvallisuuden palvelut ja vahtimestaripalvelut. Käyttäjäpalvelut voivat olla osana sisäistä vuokraa tai erikseen sovittavia palvelueriä. (Isoniemi 2002, 42)

4 SISÄISTEN VUOKRIEN YLEISET PERIAATTEET

Sisäisellä vuokralla organisaation kiinteistön käytöstä ja omistamisesta aiheutuvat kulut kohdennetaan tilojen käyttäjälle. Sisäisillä vuokrilla tiloista aiheutuneet kustannukset ja-
kautuvat käyttäjille oikeudenmukaisesti ja tilojen käyttö tehostuu. Sisäisten vuokrien avulla myös peruskorjauksiin voidaan varautua paremmin. Sisäinen vuokra on hyvä työkalu tilojen käytön ja kiinteistöomaisuuden johtamiseen. (Isoniemi 2009, 5)

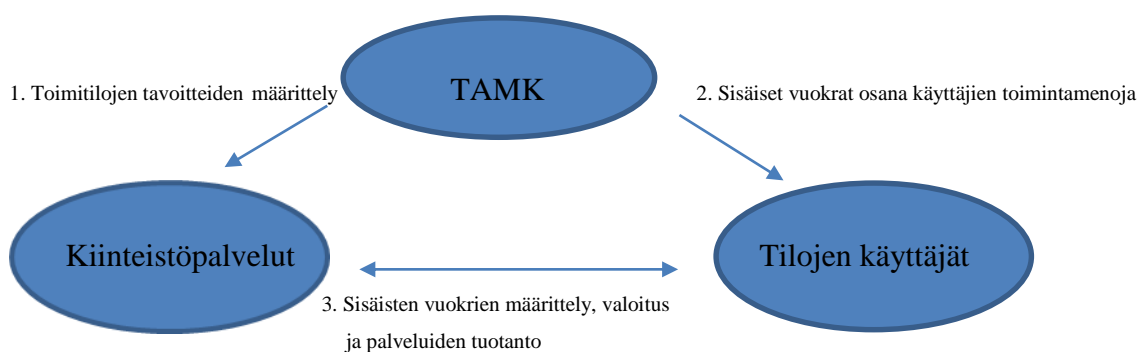
Sisäiset vuokrat antavat organisaation yksiköille tilaisuuden vaikuttaa omiin tilakustannuksiinsa etenkin tilojen tehokkaan käytön kautta. Tilojen ollessa tarkoituksenmukaiset käyttäjien tarpeille, tilojen käyttö on tehokasta. Tilat voidaan nähdä myös vaihtoehtona muiden resurssien käyttöön. Tärkeintä on kuitenkin, että palvelutoiminta toimii käyttäjille sekä organisaatiolle tehokkaasti ja taloudellisesti ja että palvelut tuotetaan turvallisissa ja terveellisissä toimitiloissa. (Isoniemi 2009, 17)

Kuvasta 4. nähdään, että kun sisäinen vuokra määritellään ja siihen sisällytetään kaikki tilankäytöstä aiheutuneet todelliset kustannukset, joutuu käyttäjä miettimään omaa tilankäyttöään suhteessa käytössä olevaan rahamäärään. Sisäisen vuokran noustessa pyritään tilojen käyttöä vähentämään. Tiloille osoitettu oikeanlainen hinta ohjaa organisaatiossa tilojen viisaaseen käyttöön. (Isoniemi 2002, 18)



KUVA 4. Sisäisen vuokran ja tilankäytön yhteys (Isoniemi 2002, 18)

Toimiakseen sisäinen vuokra vaatii organisaation toimintaan ohjeistusta. Jos sisäisten vuokrien toimintajärjestelmän organisaation toimintaohjeita ei määritellä tarkasti, johtaa puutteellinen sisäisten vuokrien järjestelmä pahimmillaan tilanteeseen, jossa raha siirtyy organisaation sisällä tililtä toiselle vailla ohjausvaikutusta tilojen käyttöön sekä hallintaan ja tilojen käyttäjät kokevat sisäisen vuokran epäoikeudenmukaiseksi. (Isoniemi 2009, 18) Kuviossa 1. on kuvattu sisäisten vuokrien osapuolet.



KUVIO 1. Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuolet (Isoniemi 2009, 18)

Sisäisellä vuokralla on useita tehtäviä organisaatiossa. Sisäistä vuokraa tuleekin tarkastella koko organisaation näkökannalta, ei pelkästään tilayksikön ja käyttäjän, ja tarkastelussa otetaan huomioon (Isoniemi 2002, 22):

- organisaation johto, jolloin tarkastellaan koko organisaation taloutta
- tilayksikkö, jolloin kiinnitetään huomiota rakennusten peruskorjauksiin ja ylläpitoon, sekä mahdollisiin käyttö- ja käyttäjäpalveluiden järjestämiseen
- tilan käyttäjä eli vuokralainen, jolloin kiinnitetään huomiota tilaresursien optimaaliseen käyttöön.

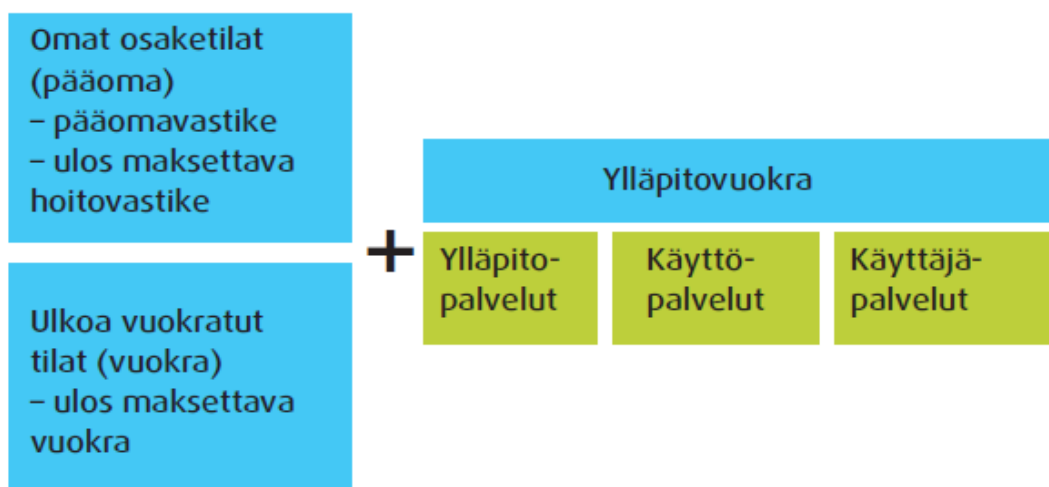
Sisäinen vuokra vaatii oikein toimiakseen riittävillä toimintavaltuuksilla toimivan tilayksikön, joka organisaation sisällä toimii itsenäisenä yksikkönä, mutta minimissään nettobudjetoituna yksikkönä. Kiinteistöjohtamisen ja sisäisen vuokran tavoitteet eivät toteudu, mikäli tilayksiköllä ei ole riittäviä valtuuksia toimia organisaation hallinnossa ja mikäli tilankäyttöön liittyviä tavoitteita ei tunnisteta ja seurata koko organisaation tasolla. (Isoniemi 2014, 9)

Käyttöönottovaiheessa sisäisten vuokrien järjestelmä viedään organisaation talousarvioon ja toimintaan teknisenä muutoksena. Järjestelmä kasvattaa organisaation talousarviota huomattavasti sekä toiminnan menoja että myös tuloja. Jatkossa sisäiset vuokrat huomioidaan osana organisaation tuloja ja menoja, jolloin käytetyt toimitilat saadaan pääomana sekä palveluina hinnoiteltua osaksi palvelutoiminnan menoja. Tilahallinnan tulee sopia organisaation hallintoon ja pelisäännöt johdon ja tilojen käyttäjänä olevien yksiköiden välillä tulee määritellä kohtalaisen täsmällisesti, jotta kiinteistöjohtaminen ja sisäiset vuokrat toimivat ja palvelevat koko organisaatiota. (Isoniemi 2014, 9)

4.1 Sisäisten vuokrien määrittäminen

Sisäisiä vuokria käytetään etupäässä omistuksessa olevien tilojen vuokrien määrittämisessä. Useimmilla organisaatioilla on myös ulkoa vuokrattuja tiloja sekä omassa omistuksessa olevia osaketiloja sisäisessä käytössä. Nämäkin tilat voidaan liittää osaksi sisäisen vuokran järjestelmää. Osaketilojen hallinta tulee keskittää yksikölle, joka hallitsee toimitiloja ja sen toimimista myös vuokraajana kiinteistömarkkinoilla. (Isoniemi 2009, 50).

Osaketilojen pääomavuokrien määrittäminen voidaan tehdä samojen sääntöjen mukaan kuin suorassa omistuksessa oleville tiloille, mikäli organisaatio on velaton eikä osaketiloille ole määritetty yhtiön perimää pääomavastiketta. Alla olevassa kaaviossa 5. on esitetty osake- ja vuokratilojen vuokran määrittäminen periaate. (Isoniemi 2009, 50).

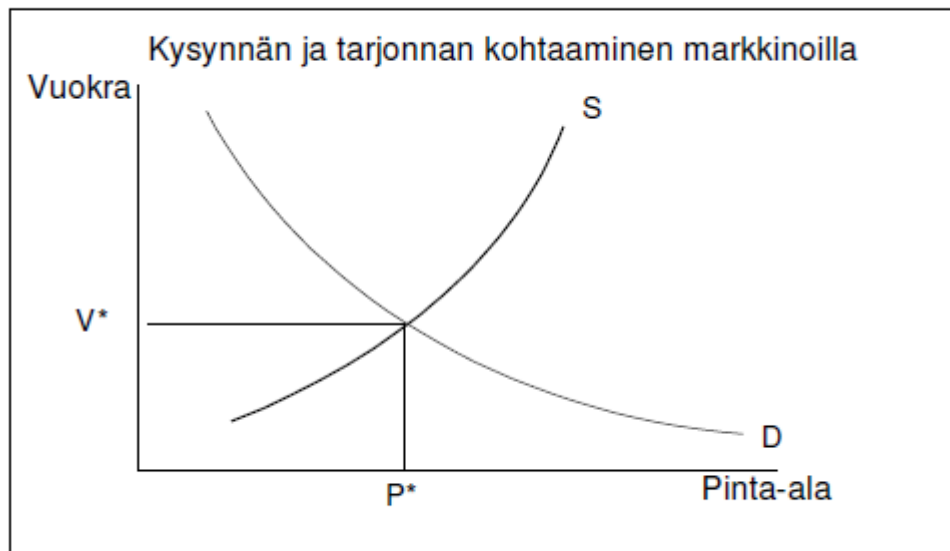


KAAVIO 5. Osake- ja vuokratilojen vuokra (Isoniemi 2009, 50).

4.1.1 Markkinalähtöinen sisäinen vuokra

Markkinalähtöinen sisäinen vuokra määräytyy vuokramarkkinoilta olevien vastaavalaisten tilojen vuokrasta. Vuokra määräytyy siis tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. (Isoniemi 2009, 50).

Markkinalähtöisessä sisäisessä vuokrassa on tarkoituksena luoda aito markkinatilanne. Kuvassa 5 pystyakseli kuvaa vuokran määrää ja vaakakseli käytössä olevaa pinta-alaa. Tilakysyntää kuvataan käyrällä D. Mitä edullisempi vuokra, sitä enemmän käyttäjä on valmis vuokraamaan tilaa omaan toimintaansa. Käyrä S puolestaan kuvaa tilan tarjontaa. Mitä enemmän tiloista saadaan vuokraa, sitä kovemmin tiloja tarjotaan käyttäjälle.



KUVA 5. Markkinavuokran määräytyminen (Isoniemi 2002, 46).

Tilankäytön ohjaus tuodaan markkinalähtöisessä sisäisessä vuokrassa vuokramarkkinoilta. Mitä korkeampi maksettava vuokra on, niin sen suurempi sisäinen vuokra ja päinvastoin. Sisäiseen vuokraan vaikuttavat alueellinen tilojen kysyntä, vuokramarkkinoiden syklit sekä muut taloudelliset tapahtumat. (Isoniemi 2002, 48)

Vuokramarkkinoiden vuokrat ovat yleensä bruttovuokria. Niiden sisältö kuitenkin vaihtelee, joten vuokran sisältöä on hyvä tarkentaa. Sisäiseen vuokraan on mahdollista sisällyttää pääoman korvaus sekä hoitokulut ja lisäksi voidaan huomioida myös käyttö- ja käyttäjäpalvelut. (Isoniemi 2002, 48)

4.1.2 Kustannusperusteinen sisäinen vuokra

Kustannusperusteisessa sisäisessä vuokrassa yksittäisestä tilasta aiheutuvat kustannukset määritellään kustannustekijöiksi, jotka kohdistetaan tilan käyttäjälle sisäisenä vuokrana. Käyttäjä määrittelee haluamansa ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalveluiden kustannukset. Tähän lisätään pääomakustannukset, jolloin päästään vaadittavaan sisäiseen vuokraan. (Isoniemi 2002, 47)

Kustannusperusteisessa sisäisessä vuokrassa sisäinen vuokra lähtee kustannusosittain tehtävästä laskelmasta. Kustannusperusteisen sisäisen vuokran on kuitenkin tarkoitus jäljitellä markkinoita. Tällä saadaan tiloille oikea ja aito tilakustannus, joka ohjaa käyttäjää käyttämään tiloja järkevästi ja taloudellisesti. (Isoniemi 2002, 48)

4.2 Sisäisen vuokran tekijät

Rakennuksiin investoidaan jatkuvasti, mutta uutta rakennettaessa harvemmin pohditaan sen vaikutusta sisäisiin vuokriin. (Isoniemi 2002, 36). Investointien aiheuttamat sisäisten vuokrien korotukset tulee laskea. Investointien käyttöä tulee harkita tarkkaan hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä. Mikäli investointien vuokravaikutus hyväksytään, korjataan rakennuksen arvot toteutuneen investointikustannuksen mukaan investointien valmistuttua. Investointeja käyttöön otettaessa aloitetaan uuden pääomavuokran periminen. (Isoniemi 2009, 43.)

4.2.1 Tekninen arvo

Tekninen arvo on se rahamäärä, josta on vähennetty rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut arvon

alennus. Mitä alhaisempi on rakennuksen tekninen arvo, sitä huonokuntoisempi on rakennus. (Isoniemi 2009, 31)

Tekninen arvo voidaan määrittää usealla eri tapoja. Alla esimerkkejä (Isoniemi 2009, 35) :

- ”Ns. Helsingin mallissa vuosittainen korjausvastuu eli kulumisen noudattaa toisen asteen yhtälömuotoa, jossa rakennuksesta 30 prosenttia on kulumatonta ja 70 prosenttia kuluu 35 vuodessa. Alussa rakennus kuluu hitaasti kulumisen kiihtyessä rakennuksen iän lisääntyessä ja loppuen 35 vuoden kohdalla. Helsingin mallissa rakennuksen kulumisen vaihtelee siis alun noin 0,06 prosentin ja viimeisten vuosien noin 4 prosentin välillä, keskimääräisen kulumisen ollessa 2,38 prosenttia vuodessa.”
- ”Haahtela Kehityksen tuottaman Haahtela-Kiinteistötiedon vuokrien määrittelyssä vuosittainen korjausvastuu lasketaan rakennusosien kautta, jolloin kulumisen vaihtelee rakennuksittain rakennuksen iästä, käyttötarkoituksesta sekä rakennusosista riippuen käytännössä noin 0,5–2,5 prosentin välillä. Toisin kuin Helsingin mallissa, rakennuksen kulumisen ei pysähdy 35 vuoteen, vaan jatkaa lopussa hidastuen. Haahtela-Kiinteistötiedon koko omaisuudelle laskettu keskimääräinen kulumisen on noin 1,5–2,0 prosenttia vuodessa.”
- ”Trellum Consulting Oy on omissa vuokrienmäärittelyprojekteissaan käyttänyt 1,75 prosentin lineaarista kulumista jälleenhankinta-arvosta laskien, jolloin kulumaton osuus on karkeasti 30 prosenttia ja kuluva osuus on 70 prosenttia. Kuluva osuus kuluu 40 vuodessa.”

4.2.2 Jälleenhankinta-arvo

Jälleenhankinta-arvo kuvaa rakennuksen sen hetkistä arvoa sillä varustuksella ja laadullisella tasolla kuin rakennus arviointi hetkellä on. Jälleenhankinta-arvo on se arvo, jolla vastaavanlainen rakennus rakennettaisiin samalle tontille. Uusissa rakennuksissa jälleenhankinta-arvo saadaan toteutuneen investoinnin kautta. Uusissa rakennuksissa tämä

on suoraan se summa, joka rakentamiseen on käytetty. Suhteellisen uusissa rakennuksissa < 10 vuotta jälleenhankinta-arvo voidaan määritellä investoinnin kautta muuttamalla alkuperäinen hankintahinta rakennuskustannusindeksillä. . (Isoniemi 2009, 30)

Vanhojen rakennusten jälleenhankinta-arvo saadaan, kun määritetään ominaisuuksiltaan vastaavan rakennuksen rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. ”Uusien ja uudehkojen rakennusten jälleenhankinta-arvon pohjalta voidaan arvioida vanhojen rakennusten jälleenhankinta-arvo huomioimalla rakennuksen ikä ja varustelutaso.” (Isoniemi 2009, 30)

4.3 Tilayksikön tehtävät

Tilayksikön tehtävä on hallita tilaomaisuutta, hoitaa vuokrausta ja pyrkiä palvelemaan käyttäjiä tiloihin liittyvissä asioissa. Tilayksikön keskeisin tehtävä sisäisen vuokrauksen järjestelmässä on pitää omistuksessa olevat tilat kunnossa. Jos palvelut tuotetaan itse, niin tästä perityt rahat jäävät tilayksikön omaan käyttöön. Jos nämä palvelut tilataan muualta, niin tilayksikkö maksaa näiden palveluiden tuottamisesta kumppaneilleen. (Isoniemi 2002, 59)

Tilayksikön näkökulmasta sisäisen vuokran rahalliset erät ovat eriä, joilla käyttäjien ja toimitilojen palvelut voidaan tehdä. Kiinteistön hoidosta aiheutuu yleensä niin paljon kuluja kuin käyttäjä niitä tarvitsee. Tilayksikön kannalta tärkein tuloerä on kunnossapidosta ja peruskorjauksista perittävät rahat. Tämä raha voidaan kohdentaa takaisin tiloihin ja näin pitää tilat käyttöön vaadittavassa kunnossa niin nyt kuin tulevaisuudessakin. Jos korjauksiin ei saada tarpeeksi rahaa niin tulevaisuudessa tämä voi kostautua ja tilakanta huononee. Tästä johtuen voidaan joutua tilanteeseen, jossa tilaa ei voida käyttää siihen tarkoitukseen, johon se on suunniteltu. On ensiarvoisen tärkeää, että tilat pidetään kunnossa ja näin turvataan käyttäjien toimintojen edellytykset ja niiden häiriötön jatkuminen. Organisaation tulee mahdollistaa tilayksikön toimivalta sisäisten vuokrien järjestelmässä. (Isoniemi 2002, 60)

5 SISÄINEN VUOKRA TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULUSSA

Tampereen ammattikorkeakoulussa ei ole käytössä sisäisen vuokran järjestelmää, mutta sellainen haluttaisiin ottaa käyttöön. Päämääränä on tehostaa tilojen käyttöä varsinkin kesäaikaan, alku- ja loppuviikosta sekä iltaisin ja poistaa tilojen turhia varauksia.

Tässä työssä keskityttiin tutkimaan pääkampuksen (Liite 1.) rakennuksia Tampereella. Pääkampukseen kuuluvat Kuntokadun molemmin puolin sijaitsevat Tampereen ammattikorkeakoulun tilat.

Kiinteistöpalveluilta saatujen tietojen perusteella arvioitiin opetustiloja olevan pääkampuksella vajaa 25000 m². Tähän kuuluvat luentotilat, tietotekniikkaluokat, laboratoriotilat, pienryhmätilat, auditoriot sekä muut opetustilat. Yhteiset tilat sekä toimistotilat jätettiin työn ulkopuolelle. Liitteessä 2. on esitetty TAMK:n opetustilat tilaluokittain.

5.1 Pääomavuokra

Pääomavuokraan kohdistuvat kustannukset jaetaan tasaiseen neliöhintaan tilasta riippumatta. Tämä hinta saadaan, kun jaetaan pääomavuokraan kohdennettava kustannus opetukseen käytettävillä neliöillä. Näin tiloille saadaan pääomavuokra €/m².

$$\text{Pääomavuokra} = \frac{\text{Pääomavuokraan kohdennettava saatava €}}{\text{Opetukseen käytettävät neliöt m}^2}$$

5.2 Ylläpito vuokra

Sisäisen vuokran ylläpito vuokran osuus lasketaan työssä kehitettyjen laskelmien mukaan. TAMK:n ylläpitoon vaikuttavat kustannukset ovat jakautuneet kiinteistöpalveluille sekä tilapalveluille. Näiden budjeteista valitaan kustannukset, jotka vaikuttavat ylläpito vuokraan.

$$\text{Ylläpito vuokra} = \frac{\text{Tiloihin kohdistuvat ylläpitokustannukset €}}{\text{Opetukseen käytettävät neliöt m}^2} * \text{painotuskerroin}$$

Taulukossa 2. ja 3. on esitetty TAMK:n kiinteistöpalveluiden ja tilapalveluiden budjetissa ylläpitovuokraan vaikuttavat osa-alueet.

TAULUKKO 2. TAMK:n budjetti, kiinteistöpalvelut (Ojala 29.2.2016)

<i>Kiinteistöpalvelut</i>	<i>euroa</i>
<i>Henkilöstökulut</i>	
<i>Muut kiinteistökulut</i>	
<i>Vartiointi- ja kulunvalvontakulut</i>	
<i>Jätehuolto</i>	
<i>Rakennusten ja alueiden huolto- ja kunnos-</i>	
<i>sapito</i>	
<i>Lämpö</i>	
<i>Sähkö</i>	
<i>Vesi</i>	
<i>Rakennusmateriaalin ostot</i>	
<i>Vakuutukset</i>	
<i>Kiinteistövero</i>	
<i>Rakennusten ja huoneistojen vuokrat</i>	
<i>Yht.</i>	

TAULUKKO 3. TAMK:n budjetti, tilapalvelut (Ojala 29.2.2016)

<i>Tilapalvelut</i>	<i>euroa</i>
<i>Henkilöstökulut</i>	
<i>Muut Tilapalvelukulut</i>	
<i>Siiv.&puhd.aineet, välineet,sanit.tarv.</i>	
<i>Viherkasvihuolto</i>	
<i>Posti- ja telepalvelut</i>	
<i>Yht.</i>	

Ylläpitovuokrasta päättävän tahon tulee päättää, mitkä budjetin kustannustekijät ja mikä osa tekijöistä otetaan huomioon opetustilojen sisäistä vuokraa määritettäessä. Kustannus-peräinen vuokra katsotaan sopivammaksi vaihtoehdoksi.

Tässä työssä esitetään, että TAMK:n opetustilat jaetaan tilaluokkiin, joille määritetään laskentakertoimet. Näistä käytetään nimitystä painotuskertoimet. Näillä kertoimilla kerrotaan saatu opetustilan neliöhinta. Tilan neliöhinta saadaan siihen kohdistuvien kustannusten jakamisella opetustilan neliömäärällä. Tilaluokat on esitetty alla:

1. luentosali
2. tietotekniikkaluokka
3. ryhmäopetustila
4. laboratorio

5.3 Tilojen painotuskertoimet

Tilojen painotuskertoimet voidaan laskea esimerkiksi Haahtelan Kustannustieto Taku ohjelmalla. Takusta saadaan tilojen ylläpitokustannukset, kun tilat ovat tyhjänä. Todelliset kertoimet saataisiin, jos käytössä olisi tilojen todelliset ylläpidon kustannukset. Taku ohjelmassa käytettiin tiloille luentosali, tietotekniikkaluokka sekä laboratorio samoja pinta-aloja, jotta kustannuksia voitiin verrata toisiinsa. Näitä kustannuksia käytettiin painokertoimien määrittämiseen. Kustannustiedon laskelman mukaan saadaan tilojen ylläpidolle €/m²/vuosi kustannus. Keskihinnaksi saatiin 86€/m²/vuosi. Saaduista kustannuksista laskettiin painokertoimet tilaluokille 1-4. Seuraavalla sivulla taulukossa 4. on esitetty kaikkien tilaluokkien osalta tilojen ylläpitokustannukset.

TAULUKKO 4. Tilaluokkien ylläpitokustannukset.

Tavoitehinta

Kohde	123 TAMK			Paikkakunta	Tampere			
				Haahntela-ind.	78,0 / 1.2015			
Vaihe				Hintataso	78,8 / 4.2016			
Tilaluettelo							Ylläpito	
Osa	Käyttäjä	HuoNro	Tila/Toiminta	m2/tila	kpl	määrä	€/m2/v	€/v
A			Huoneisto					
A			Luentosali	60,0	1,0	60	74	4 467
A			Opetustila, tietotekniikka	60,0	1,0	60	87	5 214
A			Ryhmäopetus	20,0	1,0	20	90	1 804
A			Laboratorio	60,0	1,0	60	95	5 705
Tilat yhteensä (alv 0 %)				50,0	4,0	200	86	17 191

Painotuskertoimet voidaan laskea vertaamalla ylläpidon kustannuksia joko ylläpitokustannusten keskiarvoon tai esimerkiksi luentosalin ylläpidon kustannuksiin. Kerroin kasvaa suhteessa siihen, kuinka paljon tilan ylläpito maksaa.

$$\text{Painotuskerroin} = \frac{\text{luentosalin ylläpitokustannus} \frac{\text{€}}{\text{m}^2}/\text{vuosi}}{\text{tilojen ylläpitokustannuksen keskiarvo} \frac{\text{€}}{\text{m}^2}/\text{vuosi}} \quad \text{tai}$$

$$\text{Painotuskerroin} = \frac{(\text{tietokoneluokan ylläpitokustannus} - \text{luentosalin ylläpitokustannus})}{\text{luentosalin ylläpitokustannus}} + \text{painotuskerroin } 1$$

Luvussa 5.4 on esitetty laskelmat näillä painotuskertoimilla muodostuvista vuokrista.

5.3.1 Luentosali

Taku ottaa huomioon ylläpidon kustannuksissa tilaan kohdistuvan siivouksen, lämpöenergian, veden ja jäteveden, sähköenergian ja muut ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Luentosalissa siivouksen kustannukset ovat 18 €/m²/vuosi, lämpöenergiaan kustannukset ovat 8€/m²/vuosi, veden ja jäteveden kustannukset ovat 5€/m²/vuosi, sähköenergian kustannukset ovat 9€/m²/vuosi ja muut ylläpidon kustannukset ovat 35€/m²/vuosi. Luentosalin ylläpidon kustannukset, jotka saatiin Taku ohjelmasta, on esitetty kuvassa 6.

Luentosali

Tilan käyttö

Tilan Käyttö

Käytettävyys

260

vrk/v

10

h/vrk

2 600

h/vuosi

Iltakäyttö

0

h/vuosi

2 600 h/vuosi

Käyttäjämitoitus

	henkilö	h/vuoro	ka-%	
Pääkäyttäjä/vuoro	0	8	100	
Asiakasmitoitus	60	1	30	46 800 käynnit/v
Iltakäyttäjät				0 käynnit/v

Ylläpitokustannus

56 Siivous	18	€/m ² /vuosi
57 Lämpöenergia	8	
58 Vesi ja jätevesi	5	
59 Sähköenergia	9	
60 Jätehuolto		
68 Muut hoitokulut		
Muut ylläpitokust.	35	
Ylläpitokustannus yhteensä	74	€/m²/vuosi

- Mitat ja muoto
- Sisäilmasto
- Ääneneristys
- Valaistus
- LVI-järjestelmät
- Sähköjärjestelmät
- Kal., varust. ja laitt.
- Jakoseinät
- Kuorm., kest. ja turvall.
- Yhteydet muualle
- Sisäp. pintarak.

Tilan käyttö

Ylläpito

Korjaaminen

Hyväksy

Peru

KUVA 6. Luentosalin ylläpidon kustannukset.

5.3.2 Tietotekniikkaluokka

Tietotekniikkaluokan siivouksen kustannukset ovat 25 €/m²/vuosi, lämpöenergiaan kustannukset ovat 7€/m²/vuosi, veden ja jäteveden kustannukset ovat 4€/m²/vuosi, sähköenergian kustannukset ovat 12€/m²/vuosi, jätehuollon kustannukset ovat 7€/m²/vuosi ja

muut ylläpidon kustannukset ovat 32€/m2/vuosi. Tietotekniikkaluokan ylläpidon kustannukset, jotka saatiin Taku ohjelmasta, ovat esitetty kuvassa 7.

Opetustila, tietotekniikka

Tilan käyttö

Tilan Käyttö

Käytettävyys

260

vrk/v

10

h/vrk

2 600

h/vuosi

Iltakäyttö

0

h/vuosi

2 600 h/vuosi

Käyttäjämitoitus

	henkilö	h/vuoro	ka-%
Pääkäyttäjä/vuoro	12	8	100
	henkilö	h/krt	ka-%
Asiakasmitoitus	0	0	0
			0 käynnit/v
Iltakäyttäjät			0 käynnit/v

Ylläpitokustannus

56 Siivous	25	€/m2/vuosi
57 Lämpöenergia	7	
58 Vesi ja jätevesi	4	
59 Sähköenergia	12	
60 Jätehuolto	7	
68 Muut hoitokulut		
Muut ylläpitokust.	32	
Ylläpitokustannus yhteensä	87	€/m2/vuosi

- Mitat ja muoto
- Sisäilmasto
- Ääneneristys
- Valaistus
- LVI-järjestelmät
- Sähköjärjestelmät
- Kal., varust. ja laitt.
- Jakoseinät
- Kuorm., kest. ja turvall.
- Yhteydet muualle
- Sisäp. pintarak.

Tilan käyttö

Ylläpito

Korjaaminen

Hyväksy

Peru

KUVA 7. Tietotekniikkaluokan ylläpidon kustannukset.

5.3.3 Ryhmäopetustila

Ryhmäopetustilan siivouksen kustannukset ovat 22€/m²/vuosi, lämpöenergiaan kustannukset ovat 9€/m²/vuosi, veden ja jäteveden kustannukset ovat 4€/m²/vuosi, sähköenergian kustannukset ovat 9€/m²/vuosi, jätehuollon kustannukset ovat 7€/m²/vuosi ja muut ylläpidon kustannukset ovat 39€/m²/vuosi. Ryhmäopetustilan ylläpidon kustannukset, jotka saatiin Taku ohjelmasta, ovat esitetty kuvassa 8.

Ryhmäopetus

Tilan käyttö

Tilan Käyttö

Käytettävyys

260 vrk/v

10 h/vrk

2 600 h/vuosi

Iltakäyttö

0 h/vuosi

2 600 h/vuosi

Käyttäjämitoitus

	henkilö	h/vuoro	ka-%
Pääkäyttäjä/vuoro	4	8	100

	henkilö	h/krt	ka-%
Asiakasmitoitus	0	0	0

Iltakäyttäjät

0 käynnit/v

Ylläpitokustannus

56 Siivous	22	€/m ² /vuosi
57 Lämpöenergia	9	
58 Vesi ja jätevesi	4	
59 Sähköenergia	9	
60 Jätehuolto	7	
68 Muut hoitokulut	39	
Ylläpitokustannus yhteensä	90	€/m²/vuosi

- Mitat ja muoto
- Sisäilmasto
- Ääneneristys
- Valaistus
- LVI-järjestelmät
- Sähköjärjestelmät
- Kal., varust. ja laitt.
- Jakoseinät
- Kuorm., kest. ja turvall.
- Yhteydet muualle
- Sisäp. pintarak.

Tilan käyttö

Ylläpito

Korjaaminen

Hyväksy

Peru

KUVA 8. Ryhmäopetustilan ylläpidon kustannukset.

5.3.4 Laboratorio

Laboratorion siivouksen kustannukset ovat 25 €/m2/vuosi, lämpöenergiaan kustannukset ovat 6€/m2/vuosi, veden ja jäteveden kustannukset ovat 4€/m2/vuosi, sähköenergian kustannukset ovat 10€/m2/vuosi, jätehuollon kustannukset ovat 7€/m2/vuosi ja muut ylläpidon kustannukset ovat 43€/m2/vuosi. Ryhmäopetustilan ylläpidon kustannukset, jotka saatiin Taku ohjelmasta, ovat esitetty kuvassa 9.

Laboratorio

Tilan käyttö

Tilan Käyttö

Käytettävyys

260 vrk/v

10 h/vrk

2 600 h/vuosi

Iltakäyttö

0 h/vuosi

2 600 h/vuosi

Käyttäjämitoitus

	henkilö	h/vuoro	ka-%
Pääkäyttäjä/vuoro	12	8	100
Asiakasmitoitus	0	0	0

0 käynnit/v

Iltakäyttäjät

0 käynnit/v

Ylläpitokustannus

56 Siivous	25	€/m2/vuosi
57 Lämpöenergia	6	
58 Vesi ja jätevesi	4	
59 Sähköenergia	10	
60 Jätehuolto	7	
68 Muut hoitokulut		
Muut ylläpitokust.	43	
Ylläpitokustannus yhteensä	95	€/m2/vuosi

- Mitat ja muoto
- Sisäilmasto
- Ääneneristys
- Valaistus
- LVI-järjestelmät
- Sähköjärjestelmät
- Kal., varust. ja laitt.
- Jakoseinät
- Kuorm., kest. ja turvall.
- Yhteydet muualle
- Sisäp. pintarak.

Tilan käyttö

Ylläpito

Korjaaminen

Hyväksy

Peru

KUVA 9. Laboratorion ylläpidon kustannukset.

5.4 Vuokrien perintä

Sisäinen vuokranperintä tapahtuu kuukausittain. Tilayksikkö lähettää kirjanpitoon laskutustiedot, joiden mukaan sisäiset vuokrat peritään. Tämä tapahtuu automattisesti eikä vaadi manuaalisia toimenpiteitä. Kirjanpidossa yksiköiden menotileiltä siirtyy velotettavat summat tilayksikön tulotileille. Vuokrien perinnän vaiheita voidaan seurata jatkuvasti tilien kautta.

Työn esimerkkilaskelmaan valittiin ylläpitoluokasta saatavaksi summaksi 100 000€. Kun tämä rahasumma jaettiin opetustilojen neliöllä, saatiin tiloille neliöhinta 4,03€/m²/kk. Alla esitetty esimerkkilaskelmat, kun kustannuksia verrataan ylläpidon keskiarvokustannukseen ja luentosalin ylläpitokustannuksiin

Taulukoissa 5. ja 6. on esitetty opetustiloista saatavat ylläpitoluokrat, kun laskennoissa on käytetty eri painotuskertoimia.

TAULUKKO 5. Tilojen sisäiset vuokrat ylläpitoluokran osalta, jos ylläpitokustannuksia verrataan tilojen ylläpitokustannusten keskiarvoon.

Tila	kerroin	€/m ² /kk	Pinta-ala, m ²	Vuokra kuukaudessa, €
luento	0,86	4,03	10611,4	36776,99
atk	1,01	4,03	2829,2	11515,69
ryhmä	1,05	4,03	784,5	3319,612
labra	1,1	4,03	10612,9	47046,99
Vuokra yht.				98659,28

TAULUKKO 6. Tilojen vuokrat, jos ylläpitokustannuksia verrataan luentosalin ylläpitokustannuksiin.

Tila	kerroin	€/m ² /kk	Pinta-ala, m ²	Vuokra kuukaudessa, €
luento	1	4,03	10611,4	42763,94
atk	1,18	4,03	2829,2	13453,98
ryhmä	1,22	4,03	784,5	3857,073
labra	1,28	4,03	10612,9	54745,58
Vuokra yht.				114820,6

Jos painotuskertoimet lasketaan taulukon 5. mukaan, niin ylläpituokra jää alle tavoitellun 100 000€. Jos taas painotuskertoimet lasketaan taulukon 6. mukaan niin ylläpituokasta saatu tulo ylittää tavoitellun 100 000€. Näiden laskelmien perusteella valitaan painotuskertoimille laskentatapa.

Käyttäjän näkökulmasta taulukon 5. mukainen painotuskertoimen laskeminen olisi oikeudenmukaisempaa. Kuitenkin tiloista tulisi saada sisäisillä vuokrilla vaadittava 100 000€. Tämä saadaan, kun painotuskertoimia muokataan hiukan tai neliöhintaa nostetaan.

6 POHDINTA

Tampereen ammattikorkeakoulun tilojen käytön tehostamisen kannalta olisi hyvin tärkeää saada jollain tasolla sisäiset vuokrat käyttöön. Tällä hetkellä tiloja varataan paljon päällekkäin. Esimerkiksi yhtä kurssia varten varataan laboratorio sekä luentotila samaan aikaan käyttöön. Pahimmassa tapauksessa toinen tila on kokonaan käyttämättä tämän varatun ajan.

Jos tilojen käytöstä perittäisiin vuokraa, niin tilan käyttäjä miettisi tarkkaan tarvetta tilalle. Sisäisen vuokran avulla tilankäyttäjän kustannustietoisuus lisääntyy, koska sisäinen vuokra muodostaa tilalle tarkan hinnan. Tämän avulla käyttäjä näkee, mistä kustannukset muodostuvat. Näin käyttäjä määrittää tarvittavan tilamäärän ja tehostaa samalla toimitilan käyttöä.

Tämän työn tavoitteena oli antaa alkusysäys TAMK:n sisäisten vuokrien perintään. Työssä saadut painotuskertoimet perustuivat Haahtelan Kustannustiedon antamaan ylläpitokustannukseen. Tämä kustannus on määritelty tyhjälle tilalle. Tämän vuoksi ylläpitokustannukset ovat suuntaa antavia, koska tiloissa olevat laitteet vaikuttavat tilan ylläpidon kustannuksiin.

Painotuskertoimien määrittämisen jälkeen TAMK:n tulee määrittää tilan kalleusluokka vuodenajan, viikonpäivän sekä kellonajan mukaan. Esimerkiksi tilan käyttö voisi olla edullisempaa huhtikuun lopussa ja syyskuun alussa, perjantaista maanantaihin sekä ilta-päivästä iltaan. Näinä aikoina tilalle määritetään alennusprosentti vuokraan. Alennusprosentti määritetään TAMK:n toimesta.

LÄHTEET

Haahtela Oy. Ohjelmistot. <https://www.haahtela.fi/fi/ohjelmistot/kaikki/taku-2/taku-yhteenveto>. Luettu 13.4.2016

Isoniemi H. 2002. Sisäisten toimitilavuokrien määrittäminen suurissa kunnissa. Tulostettu 15.1.2016. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/ty/toimitilat/sisainen-vuokra/Sivut/default.aspx>

Isoniemi H. 2009. Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä. Tulostettu 20.1.2016. http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3002

Kiinteistöpäällikkö Petri Ojala Sähköposti. Luettu 29.2.2016

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. 2012. Rakli Ry. Tulostettu 2.2.2016. <http://www.rakli.fi/raklin-uitiskooste/uutinen/kiinteistoliiketoiminnan-sanasto-on-paivitetty.html>

Kiinteistötalouden instituutti. 2007. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Tulostettu 22.2.2016

Kuhanen, Asikainen, Kanerva. 2015. Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta. Tulostettu 22.2.2016. <http://www.kak-laki.fi/fi/ajankohtaista-kiinteistojuridiikassa-julkaisut>

Pythagoras AB. Space Manager. http://www.pythagoras.se/en/doc/space_manager.pdf. Luettu 13.4.2016

Rapal Oy. Optimaze. <http://rapal.fi/optimaze/kiinteistojohdamisen-jarjestelma>. Luettu 17.4.2016

Rapal Oy. Optimaze. <http://rapal.fi/optimaze>. Luettu 13.4.2016

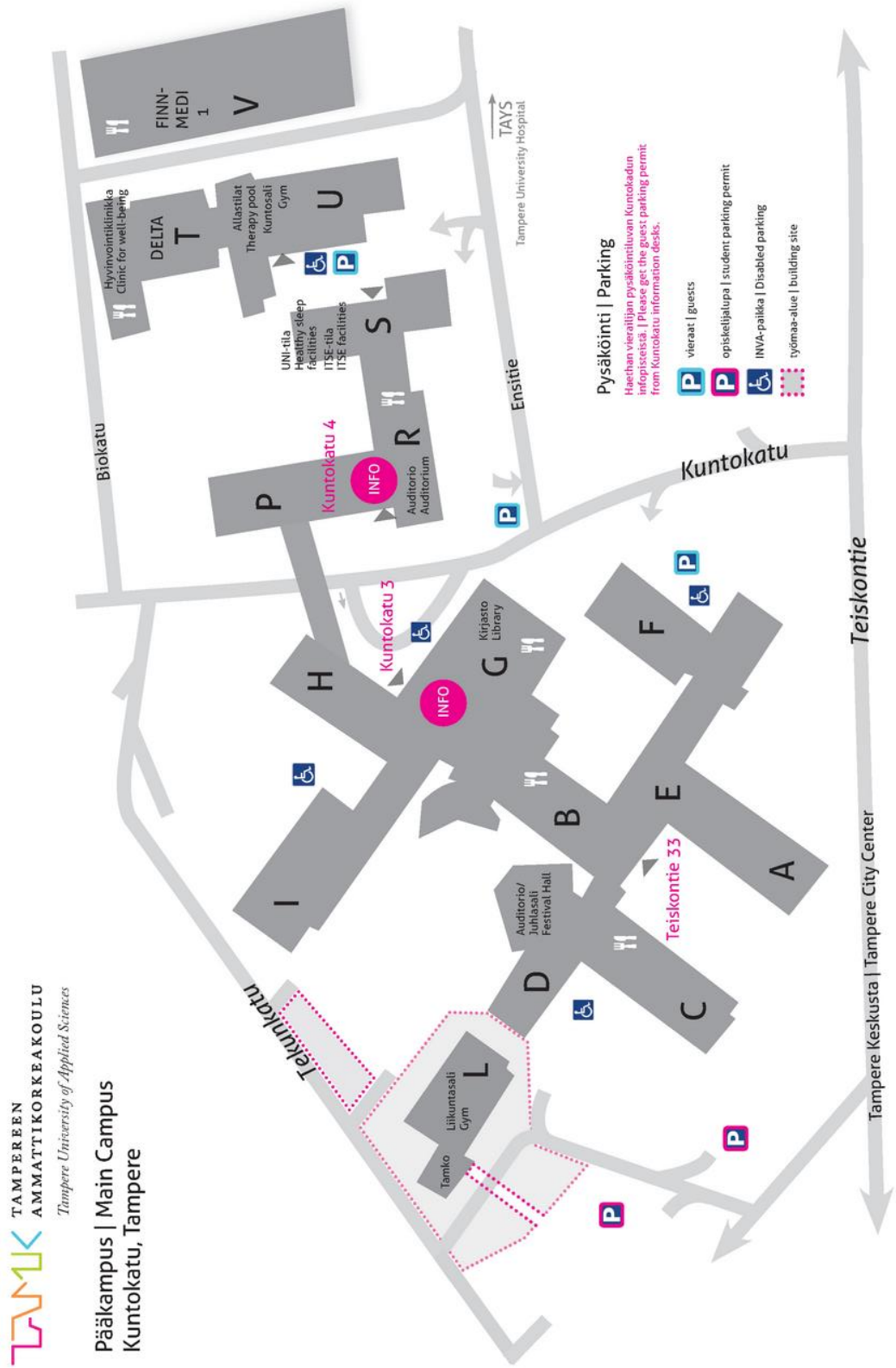
TAMK Oy. Organisaatio. <http://www.tamk.fi/web/tamk/organisaatio>. Luettu 23.2.2016

Tilastokeskus. Pääomakustannus. www.stat.fi/meta/kas/paaomakustannus.html. Luettu 3.3.2016

Ymparisto.fi. http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen. Luettu 22.2.2016

LIITTEET

Liite 1. TAMK pääkampus



Liite 2. TAMK:n opetustilat pinta-aloineen.

Rakennuksen siipi		A	B	C	D	E	F	G	H	I	M	P	
Tila													
	luentosali	332,6	2464,5	923,2	599,7	362,7	631	368,5	1856,9	77	600,3	802,9	
	tietotekniikka	199,4	733,1	1001,5	0	0	194	86,5	0	0	304,1	72	
	ryhmäopetus	0	47	285,9	0	0	0	177	0	0	0	15,2	
	laboratorio	1987,3	407,6	39,5	0	694,6	1635,1	213	0	2266,8	2273,9	192	
		2519,3	3652,2	2250,1	599,7	1057,3	2460,1	845	1856,9	2343,8	3178,3	1082,1	
R	S	FE	IK	Ma	T	V	VI	U	L	Yht.	Osuus tiloista %		
483,1	106	0	0	0	0	294,1	360	0	348,9	0	10611,4	43	
63,8	40,2	0	0	0	0	47,6	87	0	0	0	2829,2	11	
0	259,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	784,5	3	
65,3	6,5	0	0	0	0	436,2	0	0	395,1	0	10612,9	43	
612,2	412,1	0	0	0	0	777,9	447	0	744	0	24838	100	